الجمهورية اللبنانية
وزارة الداخلية والبلديات
محافظة جبل لبنان
قضاء المتن
بلدية سن الفيل

بلدية سن الفيل

طلب ترخيص بإضافة بناء فوق بناء موجود

حضرة رئيس بلدية سن الفيل المحترم،

المستدعي: _____

العنوان: _____، **رقم الهاتف:** _____

نتقدم بهذا الطلب للحصول على ترخيص بإضافة بناء فوق البناء الموجود على العقار رقم _____، القسم رقم _____، الواقع في منطقة _____ العقارية.

المستندات المرفقة:

- ☐ موافقة الدوائر الفنية المختصة " الكشف الفني ".
- ☐ مصوّر إجمالي واضح (كروكي) يظهر كيفية الوصول الى العقار موضوع الترخيص من الطرقات العامة مع بيان المعالم.
- ☐ إفادة تخطيط وإرتفاق صادرة عن الدوائر الفنية المختصة محتوية على خريطة مساحة إجمالية مصدقة من دوائر المساحة لمنطقة العقار موضوع الطلب (أو خريطة تحديد في حال عدم وجود مساحة نهائية) مصدّقة من دوائر المساحة، عندما يكون العقار غير ظاهر على خريطة المساحة الإجمالية أو على خريطة التحديد يقتضي ضم نسخة مصدقة عن خريطة الإفراز التي أحدث بموجبها. في حال عدم وجود خريطة مساحة نهائية أو خريطة تحديد للعقار، يقتضي تقديم خريطة له منظمة وموقعة من قبل مهندس أو مساح محلف مع (علم وخبر) تثبت ملكيته وتبين حدوده.
- ☐ إفادة عقارية شاملة لا يعود تاريخها لأكثر من ثلاثة أشهر.
- ☐ رخصة البناء الموجودة أو نسخة طبق الأصل عنها.
- ☐ رخصة الإشغال العائدة له أو نسخة طبق الأصل عنها.
- ☐ في حال عدم وجود الرخصتين يقتضي ضم إفادة عن تاريخ إنجاز البناء صادرة عن الدوائر المالية المختصة دائرة الأملاك المبنية أو البلدية تثبت أن البناء أنجز قبل تاريخ ١٩٧١/٩/١٣.
- ☐ إفادة تخمين قانونية تحدد السعر البيعي للمتر المربع من الأرض موضوع طلب رخصة البناء. إن مدة صلاحية التخمين تحدد من قبل اللجنة المختصة على أن لا تتجاوز هذه المدة في مطلق الأحوال الستة أشهر ويمكن ضمها لاحقاً قبل تنظيم الكشف الفني.
- ☐ التكليف والإتفاقية بين المالك والمهندس المسؤول وفقاً للنموذج الموضوع من نقابة المهندسين.
- ☐ تعهّد المهندس المسؤول وفقاً للنموذج الموضوع من نقابة المهندسين وعقود المهندسين المشتركين، والتعهّد بتقديم الخرائط التنفيذية وفقاً لقانون النقابة.
- ☐ الموافقة المبدئية على المشروع التمهيدي الأولي للبناء(Avant projet preliminaire) موضوع المادة الأولى من القرار رقم ١٩٩٥/١/٢٧٦.
- ☐ خمس نسخ من مجموعة خرائط تصميم البناء موقعة من المالك والمهندس المسؤول ومسجلة جميعها لدى إحدى نقابتي المهندسين في بيروت وطرابلس حسب الموقع الجغرافي للعقار.
- ☐ إفادة من المهندس المسؤول تثبت أن البناء الموجود يتحمّل الإضافة المطلوبة دون أي تقوية أو تدعيم ضمن التراجع المفروض ويعتبر المهندس موقّع طلب الرخصة مسؤولاً عن سلامة ومتانة البناء الموجود والمراد إضافته إستناداً الى نتائج فحوصات المختبر والدراسات اللازمة وكامل المستندات مسجّلة في إحدى نقابتي المهندسين، على أن يرفق بالطلب صورة فوتوغرافية واضحة تبين واقع البناء القائم وتقترن بتوقيع كل من المهندس المسؤول ورئيس الدائرة الفنية المعنية بدراسة ملف الترخيص بالبناء.

توقيع المستدعي: _____

خاص بالبلدية

سجل الطلب بتاريخ _____ تحت رقم _____ بعد التأكد من توفر جميع المستندات المطلوبة.

توقيع الموظف*: _____

* إن توقيع الموظف لا يعني موافقة البلدية على قانونية المرفقات المقدمة

الجمهورية اللبنانية
وزارة الداخلية والبلديات
محافظة جبل لبنان
قضاء المتن
بلدية سن الفيل

بلدية سن الفيل

طلب إضافة بناء فوق بناء موجود

المستندات المطلوبة: (قرار وزير الأشغال العامة رقم ١/٢٧٦ سنة ١٩٩٥، المادة ٢، الفقرة ٢و٣ والمرسوم رقم ٢٠٠٥/١٥٨٧٤ الفقرة الرابعة من ثالثاً من المادة ١١)

١- طلب موقع من صاحب العلاقة أو من ينوب عنه قانوناً.

٢- موافقة الدوائر الفنية المختصة " الكشف الفني ".

٣- مصوّر إجمالي واضح (كروكي) يظهر كيفية الوصول الى العقار موضوع الترخيص من الطرقات العامة مع بيان المعالم.

٤- إفادة تخطيط وإرتفاق صادرة عن الدوائر الفنية المختصة محتوية على خريطة مساحة إجمالية مصدقة من دوائر المساحة لمنطقة العقار موضوع الطلب (أو خريطة تحديد في حال عدم وجود مساحة نهائية) مصدّقة من دوائر المساحة، عندما يكون العقار غير ظاهر على خريطة المساحة الإجمالية أو على خريطة التحديد يقتضي ضم نسخة مصدقة عن خريطة الإفراز التي أحدث بموجبها. في حال عدم وجود خريطة مساحة نهائية أو خريطة تحديد للعقار، يقتضي تقديم خريطة له منظمة وموقعة من قبل مهندس أو مساح محلف مع (علم وخبر) تثبت ملكيته وتبين حدوده.

٥- إفادة عقارية شاملة لا يعود تاريخها لأكثر من ثلاثة أشهر.

٦- رخصة البناء الموجودة أو نسخة طبق الأصل عنها.

٧- رخصة الإشغال العائدة له أو نسخة طبق الأصل عنها.

٨- في حال عدم وجود الرخصتين يقتضي ضم إفادة عن تاريخ إنجاز البناء صادرة عن الدوائر المالية المختصة دائرة الأملاك المبنية أو البلدية تثبت أن البناء أنجز قبل تاريخ ١٩٧١/٩/١٣.

٩- إفادة تخمين قانونية تحدد السعر البيعي للمتر المربع من الأرض موضوع طلب رخصة البناء. إن مدة صلاحية التخمين تحدد من قبل اللجنة المختصة على أن لا تتجاوز هذه المدة في مطلق الأحوال الستة أشهر ويمكن ضمها لاحقاً قبل تنظيم الكشف الفني.

١٠- التكليف والإتفاقية بين المالك والمهندس المسؤول وفقاً للنموذج الموضوع من نقابة المهندسين.

١١- تعهّد المهندس المسؤول وفقاً للنموذج الموضوع من نقابة المهندسين وعقود المهندسين المشتركين، والتعهّد بتقديم الخرائط التنفيذية وفقاً لقانون النقابة.

١٢- الموافقة المبدئية على المشروع التمهيدي الأولي للبناء(Avant projet preliminaire) موضوع المادة الأولى من القرار رقم ١/٢٧٦ الصادر سنة ١٩٩٥.

١٣- خمس نسخ من مجموعة خرائط تصميم البناء موقعة من المالك والمهندس المسؤول ومسجلة جميعها لدى إحدى نقابتي المهندسين في بيروت وطرابلس حسب الموقع الجغرافي للعقار.

١٤- إفادة من المهندس المسؤول تثبت أن البناء الموجود يتحمّل الإضافة المطلوبة دون أي تقوية أو تدعيم ضمن التراجع المفروض ويعتبر المهندس موقّع طلب الرخصة مسؤولاً عن سلامة ومتانة البناء الموجود والمراد إضافته إستناداً الى نتائج فحوصات المختبر والدراسات اللازمة وكامل المستندات مسجّلة في إحدى نقابتي المهندسين، على أن يرفق بالطلب

صورة فوتوغرافية واضحة تبين واقع البناء القائم وتقترن بتوقيع كل من المهندس المسؤول ورئيس الدائرة الفنية المعنية بدراسة ملف الترخيص بالبناء. (يضم إلى ملف المعاملة استمارة ترخيص بالبناء).

الرسوم المتوجبة: قانون رقم ٨٨/٦٠، المواد ٦٩ – ٧١ – ٧٣-٧٥-و٧٨ (قانون الرسوم والعلاوات البلدية وتعديلاته) و المرسوم الاشتراعي رقم ٦٧/٦٧، الجدول رقم ١و ٢(رسم الطابع المالي وتعديلاته) والقانون رقم ٦٤/١١ المعدل بموجب القانون رقم ٣٢٣/ ٢٠٠١ المادة الثالثة والقانون رقم ٩١/٨٩ جدول رقم ٩ والقانون رقم ٢٠٠٤/٦٤٦ المادة ١٩ الفقرة الاولى من ثانياً (قانون البناء) والمرسوم الإشتراعي رقم ٦٧/٥٠ المادة ٢١ (نظام وتنظيم الدفاع المدني وتعديلاته).

يفرض لدى إعطاء الترخيص بالبناء عن كل متر مربع من البناء المنوي إقامته أو إضافته أياً كانت وجهة استعماله وعن كل طابق من طوابقه سفليا كان أو ارضياً أو علوياً رسم نسبي قدره:

- ١،٥% واحد ونصف بالمائة عن القسم من الثمن البيعي للمتر المربع من ارض العقار الذي لا يتجاوز الخمسة وعشرين ألف ليرة لبنانية.
- ٢% اثنان بالمائة عن القسم من الثمن البيعي للمتر المربع الواحد من ارض العقار الذي يزيد عن الخمسة وعشرين ألف ليرة لبنانية ولا يتجاوز المائة ألف ليرة لبنانية.
- ١% واحد بالمائة عن القسم من الثمن البيعي للمتر المربع الواحد من ارض العقار الذي يتجاوز المائة ألف ليرة لبنانية.

رسم المتختات: ربع رسم الترخيص بالبناء (فقط للمخازن والمستودعات والمكاتب).
رسم تصوينة: ١٠،٠٠٠ ل.ل.
رسم ترميم: ١٠،٠٠٠ ل.ل.

رسم طابع مالي:

- عن كل طابق ٢،٠٠٠ ل.ل. لمتر البناء المربع شرط أن لا يزيد الرسم عن ٢٥٠،٠٠٠ ل.ل.
- عن جزء من كل طابق ١،٠٠٠ ل.ل. لمتر البناء المربع شرط أن لا يزيد الرسم عن ١٠٠،٠٠٠ل.ل.

علاوة على رسم الترخيص بالبناء المرخص لاستعمال الأملاك والمنشآت العامة البلدية قدرها ٥% .
علاوة على رسم الترخيص بالبناء تخصص للإنفاق في وجوه محددة قدرها ١٠% .
علاوة على رسم الترخيص بالبناء لصالح صندوق تقاعد المهندسين قدرها ٥% تدفع إلى صندوق النقابة قبل إعطاء الرخصة من البلدية.
رسم إنشاء مجارير وأرصفة: نصف بالألف من الثمن البيعي للمتر المربع من أرض العقار عن كل متر مربع من البناء المنوي إقامته.
رسم التعمير: رسم إضافي قدره ١٠% على رسم الترخيص بالبناء.
رسم إضافي قدره (اثنان بالماية) ٢% من قيمة الرسم الذي تستوفيه البلدية على رخص البناء لصالح المؤسسة العامة للاسكان على أن يستوفى هذا الرسم بموجب ايصالات مستقلة عن رسوم رخص البناء الأخرى لدى أحد صناديق الخزينة العامة.
رسم المرآب: قانون رقم ٢٠٠٤/٦٤٦ المادة ١٩ الفقرة الأولى من ثانياً (قانون البناء).

رسم الملجأ: يحسب على أساس عشر ليرات لبنانية عن كل متر مربع من المساحة المتوجبة للملجأ في الأبنية الخاضعة لموجبات الدفاع المدني.

مهلة الإنجاز: قانون رقم ٢٠٠٤/٦٤٦ المادة ٤ (قانون البناء)

١- خلال شهرين على الأكثر إذا كان العقار موضوع الرخصة قائماً على طريق منفذة أو جوانب تخطيط مصدق.
٢- خلال ستة أشهر على الأكثر إذا كان العقار مصاباً أو ملاصقاً لمشروع تخطيط أو تعديل لتخطيط أو لمشروع تنظيم عام محالين للتصديق أو إذا كان الطلب يستوجب استطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني أو الإدارات العامة المعنية الأخرى أو المديرية العامة للآثار أو المديرية العامة للطيران المدني أو غيرهما.

ملاحظات: (قانون رقم ٢٠٠٤/٦٤٦ المادة ٤ البند ثالثاً والمادة ٨ (قانون البناء) و المرسوم رقم ١٥٨٧٤/ ٢٠٠٥ المادة ٣ الفقرة ٥ والمادة ٤ البند ثالثاً (المعدل بموجب المرسوم النافذ حكماً رقم ٢٠٠٥/٦١٧) والمادة ٦، والمرسوم رقم ٦١/٧٥٦٣ ملحق رقم ١ المادة ١ والمادة ٢.

١- يعمل بالرخصة لمدة ست سنوات قابلة للتجديد لمرة واحدة ولمدة سنتين من تاريخ انتهاء مفعول الرخصة الأساسية، معفاة من الرسوم إذا لم تطرأ زيادة على المساحة المرخصة، شرط عدم وجود تعديل في التخطيط والارتفاق والانظمة المعمول بها بما يحول دون تجديد الرخصة.
٢- تقبل طلبات التجديد في الدوائر الفنية خلال ثلاثة اشهر تسبق انتهاء مفعول الترخيص الأساسي، ولغاية مدة أقصاها ٦ أشهر من تاريخ انتهاء مفعوله، على ان تحسب هذه المهلة من ضمن مهلة تجديد الترخيص دون أن يمكن للمالك إستكمال تنفيذ البناء خلال هذه المدة ما لم يستحصل على تجديد الترخيص. أما التراخيص المعطاة بظل المرسوم الإشتراعي رقم ٨٣/١٤٨ فيتم تجديدها لمدة ٤ سنوات شرط عدم وجود مانع قانوني يمنع تجديدها وتمدد التراخيص التي جددت لمدة سنتين قبل صدور المرسوم رقم ٢٠٠٥/١٥٨٧٤ لسنتين إضافيتين شرط عدم جود مانع قانوني يحول دون تجديده.
٣- إن شراء فضلة أملاك عمومية أو خصوصية عائدة للدولة او للبلديات ناتجة عن تنفيذ تخطيط عادي أو ضمن مخطط توجيهي عام أو استملاك لا يتم إلا بعد موافقة الجهة مالكة الفضلة بناء على إنهاء الإدارة الفنية المختصة التي أعدت دراسة التخطيط.
إذا رأت الادارة الفنية المختصة والجهة مالكة الفضلة وجوب ضم هذه الفضلة إلى العقار موضوع طلب الترخيص بالبناء على الدوائر الفنية المعنية بدراسة ملف الترخيص بالبناء تضمين الكشف الفني قيمة ثمن الفضلة لصالح الجهة مالكة العقار والمقدرة على اساس التخمين المعتمد للعقار لفرض رسم البناء،و يتوقف إعطاء رخصة البناء على دفع التأمين المذكور من قبل المالك او من يحل محله قانوناً على أن تجري فيما بعد معاملات الاسقاط والتحديد والضم على نفقة طالب الشراء. تعتبر الفضلة في هذه الحالة مضمومة إلى العقار موضوع طلب الترخيص بالبناء إذا توافرت فيه شروط الضم المنصوص عليها في القوانين العقارية والا اعتبرت الفضلة وحدة عقارية مع العقار المذكور.

يحدد ثمن الفضلة نهائياً من قبل اللجنة المحددة في المادة ٨٠ من القرار رقم ١٩٢٦/٥ وفقاً للسعر الرائج بتاريخ دفع التأمين وفي حال الخلاف على الثمن تفصل بذلك لجان الإستملاك الإستئنافية المختصة على نفس الأسس وذلك خلال سنة من تاريخ دفع التأمين وبعد مرور هذه الفترة يعتبر التأمين المدفوع ثمناً لهذه الفضلة ويتوجب على الدوائر العقارية ضم هذه الفضلة الى العقار الأساسي بناءً لطلب الشاري. إن عملية ضم الفضلة إلى العقار ليست إلزامية للإدارة إذا أعلنت تخصيصها للاستعمال العام.

٤- لا يفرض بناء الملاجئ في المناطق الخارجة عن: بيروت وضواحيها، طرابلس وضواحيها، صيدا وضواحيها.

٥- يمكن أن يشمل طلب الترخيص بالبناء الترخيص بأعمال التسنيد (Piling or shoring up) وبناء التصاوين وجدران الدعم والسند وإستصلاح أرض العقار بشكلها النهائي والهدم في آن واحد .

٦- تقدّم جميع خرائط تصميم البناء بمقياس موحّد ضمن إطار مع عنوان (Cartouche) مبيناً رقم العقار والمنطقة العقارية وإسم المالك وإسم المهندس ومقياس الرسم واتجاه الشمال وتكون مرتبة بشكل صفحات موحدة ومطوية بقياس ٤٢ سم x ٣١ سم وفقاً للترتيب التالي:

- الصفحة الأولى: الغلاف مع طلب الترخيص.
- الصفة الثانية: يظهر فيها موقع العقار بالنسبة للعقارات والطرقات المجاورة مع بيان تركيز البناء وتنزيل التخطيطات بمقياس خريطة المساحة الإجمالية للمنطقة الكائن فيها العقار.
- الصفحة الثالثة: يظهر فيها تركيز البناء ضمن العقار بمقياس ١/١٠٠ مع جميع قياساته الداخلية والخارجية وبعده عن الحدود وشقلات زوايا العقار والبناء بالنسبة للأرض الطبيعية. وفي حال تسوية أرض العقار يجب أن ترفق بالإضافة الى خرائط التسوية خريطة الأرض الطبيعية (المناسيب) قبل التسوية، (Courbes de niveaux).
- الصفحة الرابعة: تكون خاصة بالتمديدات الصحية والحفرة الصحية أو محطة تكرير المياه المبتذلة مقياس ١/١٠٠.
- الصفحة الخامسة: يظهر فيها تركيز الأساسات ونوعيتها وتركيز الأعمدة والجسور بمقياس ١/١٠٠
- الصفحة السادسة وما يليها: تحتوي على سطح للطوابق السفلية والأرضي ولكل طابق يختلف عن غيره من الطوابق بمقياس ١/١٠٠ مع بيان واضح لموقع المرآب وترتيبه وفقاً للشروط الفنية المفروضة.
- الصفحة السابعة: تحتوي على مقطعين على الأقل طولي وعرضي مقياس ١/١٠٠ لكامل البناء تظهر فيها الإرتفاعات وتفصيل السقوفية والدرج وارتفاع الشرفات والنتوءات وعلو وعرض الفتحات التي يؤمن منها مدى وقوع النظر وكافة الخطوط الغلافية مع لحظ الأرض الطبيعية والمعتمدة بعد الإستصلاح والتسوية.
- الصفحة الثامنة: تحتوي على واجهتين رئيسية وجانبية مقياس ١/١٠٠ مع إظهار مفصل لمواد البناء المستعملة وفقاً لشروط تنظيم المنطقة.

في حال طلب الترخيص بترميم بتناول تدعيم أو تقوية أو تعديل الهيكل الأساسي أوتغيير أو إنشاء حيطان داخلية أو خارجية لبناء موجود وفي حال طلب الترخيص بإضافة بناء على بناء موجود أو بالبناء في عقار فيه بناء موجود مستقل يقتضي بالإضافة الى المستندات الواردة أعلاه تقديم:

- رخصة البناء الموجودة أو نسخة طبق الأصل عنها.
- رخصة الأشغال العائدة له أو نسخة طبق الأصل عنها.

في حال عدم وجود الرخصتين أعلاه يقتضي ضم إفادة عن تاريخ إنجاز البناء صادرة عن الدوائر المختصة (المالية) دائرة الأملاك المبنية، أو البلدية، تبين ان البناء أنجز قبل تاريخ ١٩٧١/٩/١٣.

(ملاحظة: يمكن للإدارة أن تطلب بعض الإيضاحات أو الخرائط التوضيحية تكملة للخرائط المقدمة).

يمكن لتصاميم المشاريع الكبيرة (مدارس-فنادق-مؤسسات سياحية-مستشفيات-معامل- مجموعات سكنية كبرى وما شابهها...) أن تقدم بشكل وقياسات تختلف عن ٤٢سم X ٣١ سم وعن قياس ١/١٠٠.